

Detaljplan för tennishall vid Samskolevägen, del av fastigheten Tattby 38:1 i Saltsjöbaden, Nacka kommun



Figur 1. Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Sammanfattning

Planområdet är beläget cirka en kilometer sydost om Saltsjöbadens centrum inom skolområdet för Saltsjöbadens samskola. Området gränsar i söder mot Tattby naturreservat, i väster mot befintlig ishall och i nordost mot befintlig tennishall och Samskolevägen. Planområdet omfattar en fotbollsplan i konstgräs, en grusad parkeringsyta, vegetation som angränsar mot Tattby naturreservat samt en tennishall som rymmer två tennisbanor och en kafeteria. Saltsjöbadens Lawntennisklubb arrenderar ett markområde inom kommunens fastigheter Tattby 38:1 och Tattby 2:6 för en tennisanläggning. Den del av fastigheten som ingår i planområdet omfattar cirka 8000 kvadratmeter och berörs av stadsplan S185 och detaljplan DP72.

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ytor för idrottsändamål för att möjliggöra en tillbyggnad av befintlig tennisanläggning. Ytorna för idrottsändamål ska i mötet med omkringliggande naturmark anpassas till denna. Föreslagen byggnad ska utformas så att den skapar en god helhetsverkan med den kringliggande miljön. Då planerad utbyggnad angränsar till Tattby naturreservat regleras placering av bebyggelsen med prickmark som innebär att marken får inte förses med byggnad. Detta för att hålla ett avstånd till naturreservatet och minska bebyggelsens påverkan på befintliga träd och vegetation.

Detaljplanen bedrivs med standardförfarande. Planenheten gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning, saknar större allmänintresse och inte innebär betydande miljöpåverkan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år. Planarbetet bekostas av Nacka kommun, enheten för fastighetsförvaltning i egenskap av fastighetsägare. Planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och bakgrund	4
Syfte	4
Bakgrund	4
Planhandlingar och underlag	4
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	4
Läge, areal & markägoförhållande	4
Statliga och regionala intressen.....	5
Kommunala intressen	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan	8
Förutsättningar och planförslag	8
Bebyggelse	9
Teknisk infrastruktur.....	10
Störningar och risker	12
Markens beskaffenhet	13
Dagvatten	14
Skyfall.....	18
Så genomförs planen	19
Organisatoriska frågor.....	19
Ansvarsfördelning.....	19
Avtal.....	20
Tekniska frågor.....	20
Fastighetsrättsliga frågor.....	21
Ekonomiska frågor.....	21
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	22
Miljökonsekvenser	22
Sociala konsekvenser.....	22
Ekonomiska konsekvenser	23
Fastighetskonsekvensbeskrivning	23
Medverkande i planarbetet.....	24

Planens syfte och bakgrund

Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ytor för idrottsändamål för att möjliggöra en tillbyggnad av befintlig tennisanläggning. Ytorna för idrottsändamål ska i mötet med omkringliggande naturmark anpassas till denna. Föreslagen byggnad ska utformas så att den skapar en god helhetsverkan med den kringliggande miljön.

Bakgrund

Saltsjöbadens Lawntennisklubb arrenderar ett markområde inom kommunens fastigheter Tattby 38:1 och Tattby 2:6 för en tennisanläggning. För att möta en ökad efterfrågan på racketsport har tennisklubben sedan flera år planerat för en tillbyggnad av anläggningen. Tillbyggnaden förutsätter att tennisklubben får tillgång till markområdet, i anslutning till befintligt arrendeområde.

Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 17 februari 2021. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Dagvattenutredning (*Structor, 2021-09-08*)
- Förslag till åtgärder för förbättrad ekologisk status i Neglingeviden och Vårgårdssjön (*WRS 2013*).
- Bullerkartläggning 2016, uppdaterad 2019 (*Nacka kommun*).
- Tattby skola, planerad ishall. PM Geoteknik. Projekteringsunderlag (*WSP 2008-03-07*).
- Samskolan i Saltsjöbaden. Fotbollsplan. Översiktlig geoteknisk undersökning (*Scandiakonsult 1982-05-17*).
- PM Parkeringsförslag (*TLP 2021-09-14*)

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget cirka en kilometer sydost om Saltsjöbadens centrum inom skolområdet för Saltsjöbadens samskola. Området gränsar i söder mot Tattby naturreservat, i väster mot befintlig ishall och i nordost mot befintlig tennishall och Samskolevägen.

Planområdet är en del av fastigheten Tattby 38:1 som ägs av Nacka kommun. Den del av fastigheten som ingår i planområdet omfattar cirka 8000 kvadratmeter.



Figur 2. Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets gräns.

Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

I planområdets närhet finns Saltsjöbanan. Det riksintresset påverkas dock inte av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I plan- och bygglagen görs kopplingen till miljöbalkens femte kapitel genom att den enskilda kommunen i planering och planläggning ska iaktta gällande miljö kvalitetsnormer, samt genom att detaljplaner, områdesbestämmelser och lovgivning inte får medföra att en miljö kvalitetsnorm överträds (2 kap.1 och 2 §§ PBL).

Vatten

Recipient för utredningsområdet är vattenförekomsten Neglinge viken (SE657608-164193). Viken omfattas av miljö kvalitetsnormer och enligt Vatteninformationssystem Sveriges (VISS) senaste statusklassning har Neglinge viken måttlig ekologisk status (2019-06-20) och uppnår ej god kemisk status (2020-03-27). När undantag för överallt överskridande ämnen

(kvicksilver och PBDE) tillämpas bedöms vattenförekomsten ha god kemisk status. Klassningen av ekologisk status till måttlig baseras på miljökonsekvenstypen övergödning.

För recipienten finns enligt VISS (2021) en beslutad miljökvalitetsnorm (2017-02-23) att god ekologisk status ska uppnås till 2027, med motivering att god ekologisk status inte kan uppnås till 2021 på grund av att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Miljökvalitetsnormen för kemisk status har satts till god kemisk status, med undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE.

Enligt förslag till ny miljökvalitetsnorm i VISS (2020-11-02) är god ekologisk status fortsatt satt till 2027, med motiveringen att god status inte kan uppnås till 2021 på grund av bland annat kunskapsbrist, att det är tekniskt omöjligt att uppnå god ekologisk status tidigare och att nödvändig hänsyn behövs inom skogsbruket och att recipienten behöver tid för återhämtning. Åtgärder föreslås sättas in så snart som möjligt och vattenförekomsten ska omfattas av övervakning för att verifiera status och påverkan. Miljökvalitetsnormen för kemisk status föreslås fortsatt till god kemisk status, med undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE.

Förslag till åtgärder för förbättrad ekologisk status i Neglingeviden har tagits fram av WRS Uppsala AB (2013) i ett åtgärdsprogram. Minskad belastning av fosfor via dagvatten bedöms enligt åtgärdsprogrammet ha högst prioritet.

I den för projektet framtagna dagvattenutredningen Structor (2021-09-08) visar de teoretiska föroreningsberäkningarna i StormTac att den årliga föroreningsbelastningen från utredningsområdet minskar för samtliga ämnen, med undantag av fosfor och kadmium, givet att föreslagna anläggningar för dagvattenhantering genomförs. Fosfor ökar enligt beräkningarna med 0,105 kg/år till totalt 0,20 kg/år medan kadmium enligt beräkningarna ökar med 0,10 kg/år till totalt 0,37 kg/år (se även under avsnitt Dagvatten och skyfall).

De reella utsläppen till Neglingeviden bedöms dock kunna minskas, dels genom förebyggande åtgärder, dels genom möjligheter till ytterligare rening på vattnets väg till recipienten, inte minst genom Tattbykärret.

Bedömningen är, baserat på vattnets väg mellan utredningsområdet och recipienten, och givet att grönområden inom utredningsområdet inte gödulas, att den föreslagna exploateringen inte kommer att äventyra recipientens möjligheter till att uppnå god status i jämförelse med idag, med avseende på näringsämnesbelastning (se även under avsnitt Dagvatten och skyfall).

Utsläppet av kadmium kan minimeras genom val av tak- och fasadmaterial samt genom den rening som torde ske i Tattbykärret. Baserat på det bedöms den föreslagna exploateringen

inte äventyra recipientens möjligheter till att uppnå god status i jämförelse med idag, med avseende på kadmium (se även under avsnitt Dagvatten och skyfall).

Luft

Partiklar (bland annat av storleken PM10) och kväveoxider (bland annat kvävedioxid, NO₂) är luftföroreningar som har negativa hälsoeffekter. SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund tagit fram luftföroreningskartor. Beräknade halter av PM10 för 2020 visar att dygnsmedelhalterna är 20-25 µg/m³ inom planområdet under det 36:e värsta dygnet, att jämföra med att miljö kvalitetsnormen som ska klaras är 50 µg/m³.

När det gäller den beräknade dygnsmedelhalten av NO₂ under det 8:e värsta dygnet är den inom planområdet 15-18 µg/m³. Miljö kvalitetsnormen som ska klaras är 60 µg/m³.

Beräkningarna är för år 2020, men av exempelvis Naturvårdsverkets webbplats om Fakta om partiklar respektive kväveoxider i luft framgår att utsläppen av dessa typer av luftföroreningar uppvisar en långsiktigt minskande trend.

Trafikökningen till följd av en utbyggnad av planområdet bedöms bli förhållandevis liten och påverkan på luftföroreningshalterna bedöms bli försumbar.

Den sammantagna bedömningen är att miljö kvalitetsnormerna klaras för planområdet för såväl PM10 som NO₂.

Områdesskydd och förordnanden

Planområdet angränsar till Tattby naturreservat som karaktäriseras av talldominerade grunda hållmarker med anslutande blandskogsbevuxna sluttningar, dalgångar och sankområden. Området har ett rikt förgrenat stig- och spårssystem och är välbesökt sommar som vinter framförallt av närboende, men också av besökare från andra delar av Nacka och Storstockholm. Större delen av naturreservatet är av riksintresse för rekreation och friluftsliv.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

Planområdet ingår i den del som är utpekad som Bg17 Tattby och fritidskluster i översiktsplanen (2018). I området finns natur med höga upplevelsevärden och bostadsnära grönytor av betydelse. Området omfattar friliggande småhusbebyggelse från i huvudsak 1900-talets första hälft. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon nybebyggelse planeras inte inom området, men enstaka kompletteringar kan vara aktuella. Det bör finnas en möjlighet att förlänga Solsidevägen för att avlasta Byvägen. En ny simhall byggs vid Saltsjöbadens idrottsplats och behov finns att vidareutveckla utomhusmiljön. Det finns behov av ytterligare fotbollsplaner. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Tattby är av lokalt intresse för kulturmiljövården och omfattas av kulturmiljöprogrammet (2011). Däremot omfattas inte fritidsklustret av kulturmiljöprogrammet.

Enligt gröstrukturprogrammet (2011) omfattas delar av fritidsklustret i Tattby tillsammans med Tattby naturreservat av flera upplevelsevärden, så som *örördhet och trolska miljöer, utblickar och öppna landskap, variationsrikedom och naturpedagogik, kulturhistoria och levande landsbygd, kulturhistoriska bebyggelsemiljöer omgivande kulturlandskap* samt *aktivitet och utmaning*.

Gällande detaljplaner

Aktuell del av fastigheten Tattby 38:1 omfattas av stadsplan S185 (0182K-57/1963) och detaljplan DP72 (0182K-92/6). Genomförandetiden för stadsplan S185 och detaljplanen DP72 har gått ut.

Inom aktuellt område får marken användas för allmänt ändamål (A). Föreslaget planområde omfattas delvis av prickad mark vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Byggnadshöjden är begränsad till 12 meter i stadsplanen S185 respektive 7 meter i detaljplanen DP72. Utöver prickad mark och byggnadshöjd regleras inte byggrätten ytterligare.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta del av stadsplan S185 och detaljplan DP 72.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning och det innebär en mindre förändring jämfört med dagens markanvändning. Ytan kommer även fortsättningsvis att användas för idrottsändamål. En befintlig konstgräsplan och parkeringsyta ersätts av en ny tennishall. Andelen hårdgjord yta ökar något, men dagvattenhanterande åtgärder kommer att behöva genomföras vilket bedöms minska miljöpåverkan. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvården, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

Detaljplanen föreslår en ny tennishall på kvartersmark i planområdets sydvästra del, i övrigt bekräftas befintlig markanvändning. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”egenskapsgräns”.

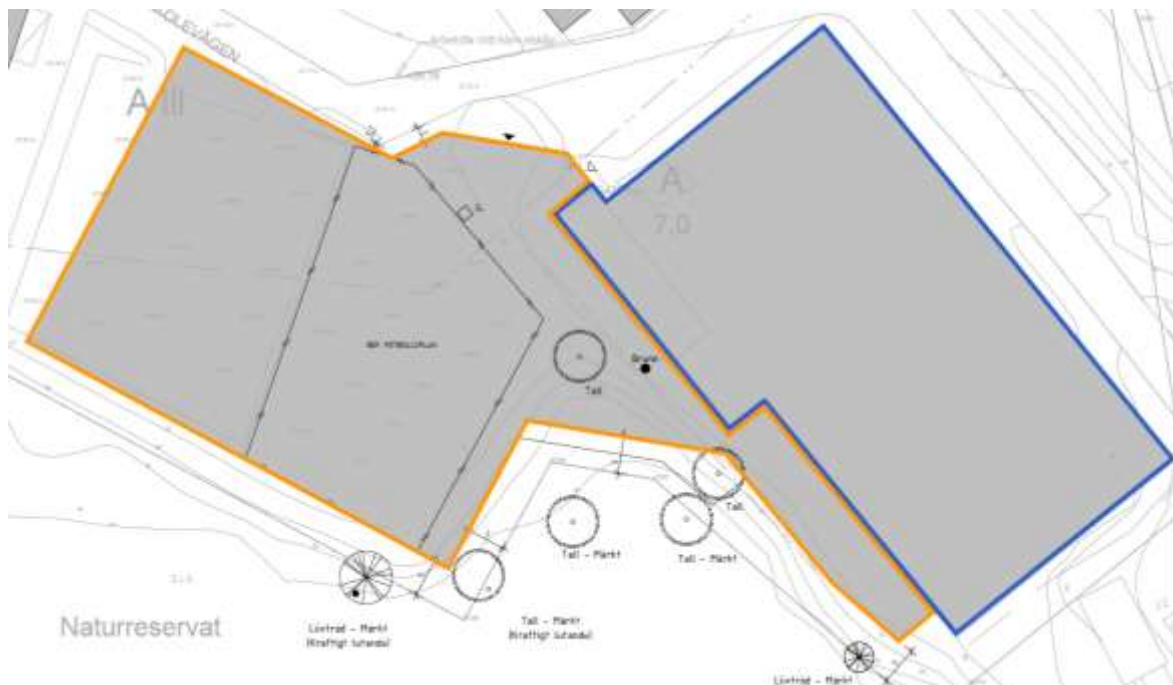
Bebyggelse

Planområdet omfattar en fotbollsplan i konstgräs, en grusad parkeringsyta, vegetation som angränsar mot Tattby naturreservat samt en tennishall som rymmer två tennisbanor och en kafeteria. Befintlig tennishall har en byggnadshöjd på cirka 7 meter och omfattar cirka 3000 kvadratmeter byggnadsarea. Den befintliga tennishallen har en fasad av grön plåt med inslag av trä och ett svart plåttak.

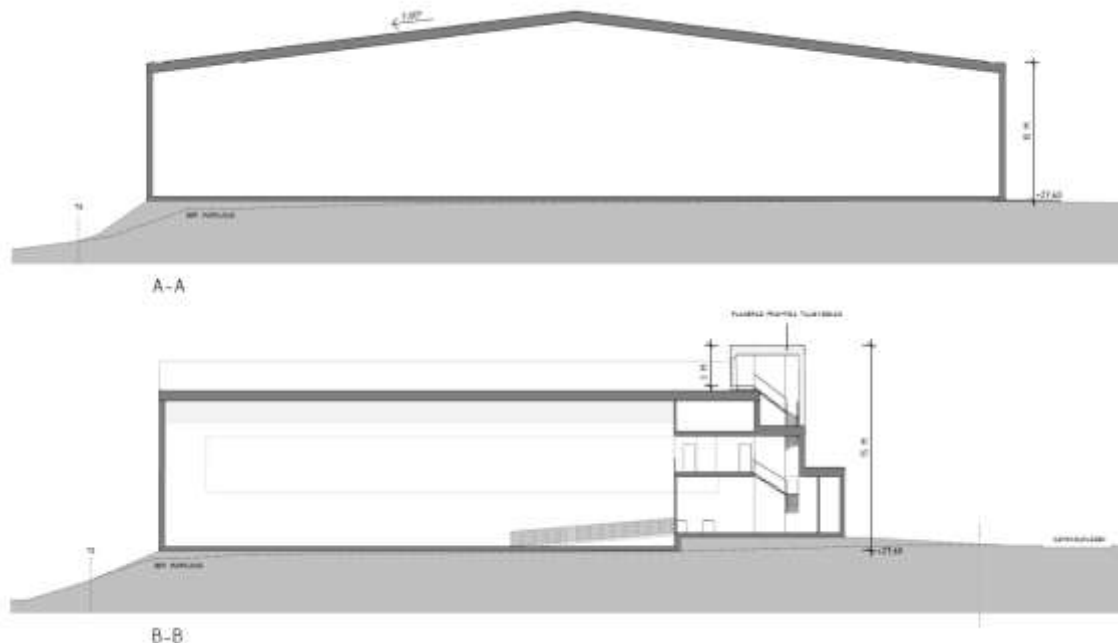
Hela planområdet föreslås regleras med bestämmelsen R₁ som möjliggör för idrottshall.

R₁ *Idrottshall*

Planförslaget reglerar en bygggrätt som motsvarar befintlig byggnad och tillbyggnaden. Bebyggelsen regleras även med en högsta nockhöjd på 13 meter. Befintlig byggnadshöjd ersätts med nockhöjd. Nockhöjden 13 m motsvarar befintlig byggnads nockhöjd.



Figur 3. Illustration över framtida placering och dimensionering av tennishallen. Mötet mellan naturreservatet, tennishallen och gatan. Orange linje omfattar tillbyggnaden och blå linje omfattar befintligt tennishall.

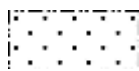


Figur 4. Sektioner genom tennishallen

För att skapa en god helhetsverkan med den kringliggande miljön är det betydelsefullt att föreslagen utbyggnad utformas med fasader i naturnära kulörer, samt att taket utförs i dova naturnära kulörer som ej är reflekterande. Gestaltningen regleras med utformningsbestämmelsen **f₁**.

f₁ *Fasadmaterial ska utföras i naturnära kulörer och med inslag av trä. Tak ska utformas i dova naturnära kulörer i material som ej är reflekterande.*

Då planerad utbyggnad angränsar till Tattby naturreservat regleras placering av bebyggelsen med prickmark som innebär marken inte får bebyggas. Detta för att hålla en buffertzon till naturreservatet och minska bebyggelsens påverkan på befintliga träd och vegetation. Avståndet mellan planerad bebyggelse och naturreservatet är cirka 4,5 meter. Planbestämmelsen omfattar även lovfria åtgärder vilket innebär att terrass eller liknande inte får uppföras. På de ställen där det finns utrymningsentréer får ramp/trappa anordnas.



Marken får inte förses med byggnad. En utrymningsramp/ trappa per byggnad får uppföras.

Rekreation

Befintlig fotbollsplan inom planområdet avses omlokaliseras till en ny plats väster om ishallen, cirka 150 meter mellan befintlig och ny fotbollsplan.

Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs gator, parkering samt ledningar för vatten, avlopp och dagvatten vilket beskrivs utförligare nedan.

Gator och trafik

Planområdet försörjs för motortrafik via infart från Samskolevägen nordöst om planområdet som i sin tur ansluter till Skyttevägen. Trafikflödet in till planområdet beräknas minska då den ökning som tillkommande banor medför kompenseras genom att den intilliggande återvinningsstationen avses att flyttas. Fordonstrafikflödena förbättras med strukturerade parkeringsplatser, hämta- och lämnplatser och förtydligande av vägnätet. Passage förbi ishallens långsida bör nyttjas endast för gång- och cykeltrafik samt för behörig trafik såsom varuleveranser och sophämtning samt för transporter till och från förskola, scoutstuga, ishall och skolbyggnad.

Gång- och cykel

Planområdet försörjs med gång- och cykeltrafik via Samskolevägen väster ifrån som i sin tur intill Tattby station ansluter till Byvägen via en gångtunnel och Skyttevägen över spåren. Inom projektet föreslås en trottoar på befintlig kvartersmark norr om planområdet vid sträcka mellan parkeringen öster om ishallen och entrén till tennishallen på Samskolevägen där gång- och cykeltrafikanter och bilister möts. Trottoaren uppförs med stöd av den gällande detaljplanen för berört område och planläggs därmed inte i denna detaljplan. Plats för gående anordnas från skolans entréer i nordost norr om mopedparkering vid Tattbyhallen, förbi Tattbyhallens södra gavel. Gångtrafikflödena förtydligas därmed.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 400 meter från Saltsjöbanan, Tattby station.

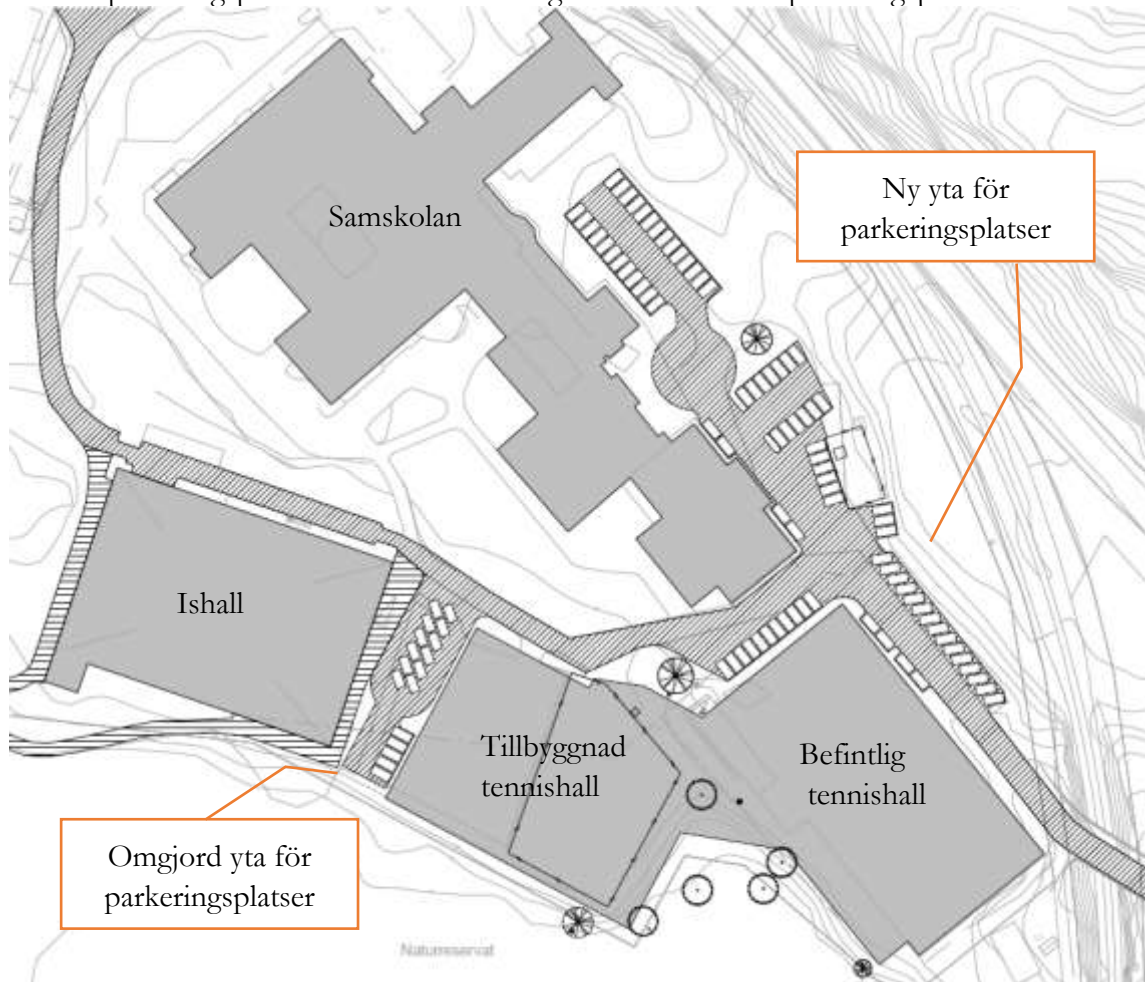
Parkering

Idag finns 59 markerade parkeringsplatser inom berört område samt ostrukturerad parkeringsmöjlighet på grusplan, där cirka 35 bilar parkerar idag. Parkering på området fungerar idag till viss del som infartsparkering.

Parkeringsförslaget enligt PM Parkeringsförslag (TLP 2021-09-14) innebär 123 stycken markerade parkeringsplatser, varav 5 stycken är handikapparkering. En illustration över föreslagen parkering visas i figur 5. Genom tidsbegränsad parkering med p-skiva kan infartsparkering förhindras och belastningen i området minska med uppskattningsvis 25-35 procent. Bilar leds i mindre omfattning till parkering inne i området då fler parkeringsplatser anordnas ”längre ut”, på Samskolevägen på ett trafiksäkert sätt.

Parkeringsplatser anläggs på Samskolevägens båda sidor, dels där en återvinningsstation idag finns, dels mot tennishallens långsida. En uppmarkerad zon mellan parkerade bilar och körbana ökar trafiksäkerheten liksom den snedställda parkeringen som i första hand angörs med backande bil in på parkeringsplatsen. Parkeringarna ligger utanför planområdet och de har stöd i gällande detaljplan.

Hämtning/lämning och parkering till ishallen struktureras, öster om ishallen. Ny parkeringszon för skolpersonal kan anläggas vid sidan av ishallen och trafiken tillåts kunna vända på befintlig plan utanför ismaskinens in- och utfart. Ytan avser 15 stycken platser. Antalet parkeringsplatser bedöms kunna tillgodose behovet av parkeringsplatser i området.



Figur 5. Illustration över föreslagen parkering.

Teknisk försörjning

Kommunalt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten finns utbyggt på kvartersmark i anslutning till planområdet. Planförslaget medför inget behov av att bygga ut ledningsnätet. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät. Fjärrvärme, el, tele och fiber finns också utbyggt i gatumark i anslutning till planområdet. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Störningar och risker

Planförslaget bedöms inte medföra några påtagliga störningar eller risker för omgivningen.

Buller

Trafik och ventilation är några av de vanligaste källorna för vad som kallas samhällsbuller. Utöver att människor upplever sig störda, har buller negativ påverkan på hälsan.

Norr om den planerade tennishallen, cirka 10 - 30 meter ifrån planområdet, på andra sidan Samskolevägen, finns idag en skolgård med en intilliggande liten grönyta som även den kan antas användas för lek/vistelse av skolbarn. Enligt Boverkets *Gör plats för barn och unga* (Rapport 2015:8) är det på skolgårdar eller förskolegårdar önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA. De främsta riskerna för störande buller från tennishallen bedöms vara från ventilationen. Plankartan innehåller en planbestämmelse som reglerar ljudnivån på skolgården.

Ventilation ska utformas så att ljudnivån blir högst 50dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av intilliggande skolgård som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Markens beskaffenhet och eventuella föroreningar

Terrängen inom utredningsområdet är till största del mycket flack med en generell lutning åt syd, mot Tattby naturreservat. Enligt SGU:s jordartskarta, se figur 6, består jordarterna inom utredningsområdet till övervägande del av fyllnadsjord, men kärrtorv förekommer också. Jorddjupen varierar enligt SGU:s jorddjupskarta, och är som djupast i de centrala delarna där de skattas till cirka 5 - 10 meter. Kärrtorven inom utredningsområdet uppges ha en mäktighet på 1 – 10 meter och ha ett underliggande lager av morän. De norra/nordvästra delarna av utredningsområdet uppges utgöras av ett bergparti.



Figur 6. (Ur Structors dagvattenutredning 2021-09-08). Jordarter enligt SGU:s jordartskarta.

Av en översiktlig geoteknisk undersökning (Scandiakonsult 1982) inför anläggandet av fotbollsplanen inom utredningsområdet framgår att fyllnadsmassorna troligen består av sprängsten som ligger på lera/kärrtorv. Av äldre flygbilder att döma har fotbollsplaneområdet fyllts ut någon gång mellan 1981 - 1985.

En geoteknisk undersökning (WSP 2008) för ishallen i väster samt den parkeringsyta som ingår i planen anger att fyllningen är 0,5 - 3 m och består av block, sten, grus, sand samt inslag av lera. Fyllnadsmassorna inom aktuellt utredningsområde är, såvitt känt, inte kontrollerade.

En bit söder om utredningsområdet har tidigare Saltsjöbadens skjutbana legat. Den har inventerats av Länsstyrelsen samt tilldelats en riskklass med avseende på den verksamhet som har bedrivits där, enligt metodik för inventering av förorenade områden (MIFO). Verksamheten (id F0182-5132) som har bedrivits där har klassats som riskklass 3, måttlig risk. Verksamheten har pågått sedan ca 1901-02 och fram till 1974. Skjutbanans kulfång låg sydväst om planområdet och nedströms det. Planområdet bedöms därför inte beröras av eventuella föroreningar från den tidigare skjutbanan.

Dagvatten

Planområdet omfattas i dagsläget av en tennishall, en fotbollsplan med konstgräs, en grusad parkeringsyta och vegetation. Structor (2021-09-08) har tagit fram en dagvattenutredning för området. Eftersom planerad exploatering inte kommer att innebära någon förändring i avrinning avseende mängd vatten eller vattenkvalitet från befintlig byggnad jämfört med befintlig situation, avgränsas utredningsområdet till den del av planområdet som utgörs av tillbyggnaden av tennisanläggningen, tillhörande parkering samt vegetationsytor, se figur 7.



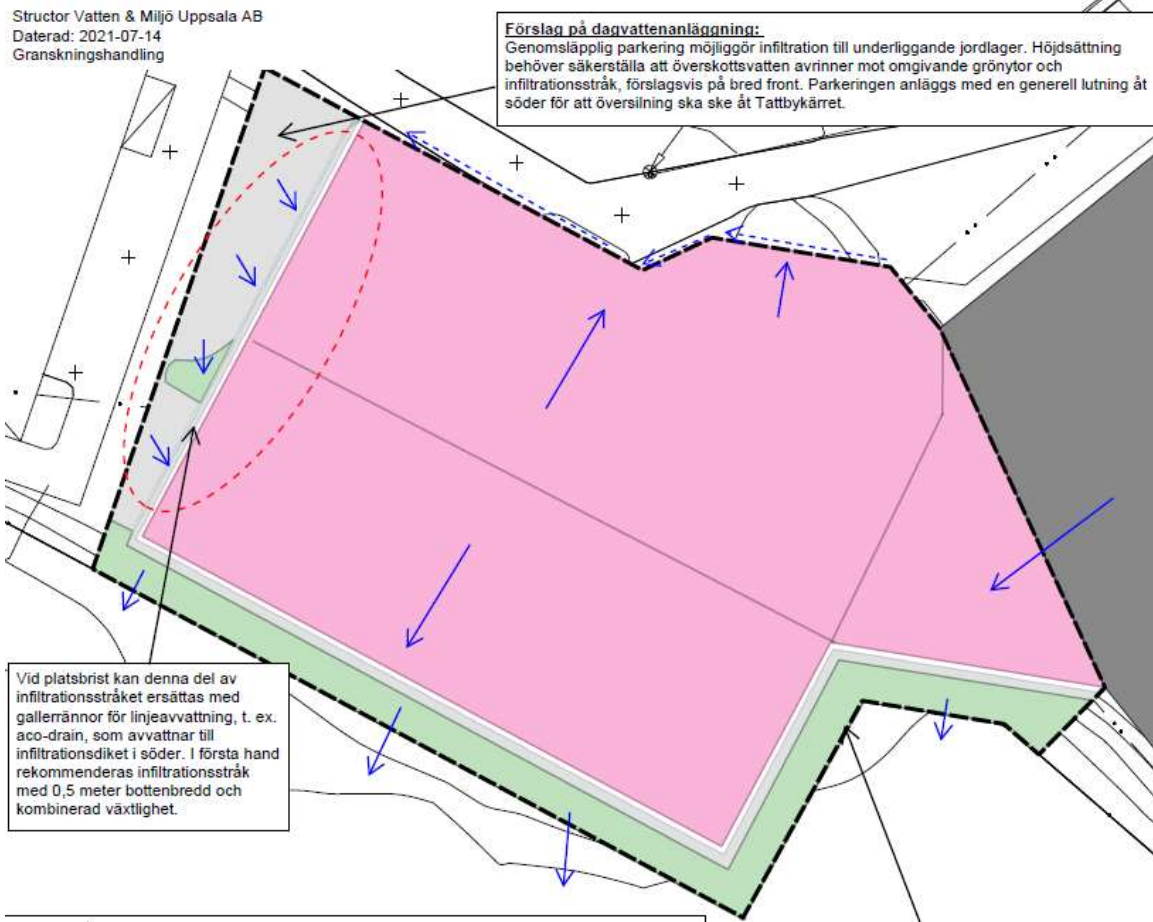
Figur 7. Översiktskarta över utredningsområdet (svartstreckat) och dess närområde. Tattby naturreservat avgränsar utredningsområdet åt söder.

Utredningsområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Dess takytor verkar inte vara anslutna till det kommunala ledningsnätet. Det är okänt om dräneringen avvattnas till

kommunalt dagvattennät. Takytor avvattnas idag via utkastare där vattnet infiltrerar i grönytor. Hårdgjorda ytor avleds ut ur utredningsområdet åt norr där det kan antas ansamlas i befintlig lågpunkt i Samskolevägen. Dagvattnet som infiltrerar antas strömma mot Tattbykärret i söder. Bedömningen är att vattnet sedan rinner i ett dike i cirka 250 meter innan det tar sig vidare till kommunens dagvattenledningsnät och vidare till recipienten Neglingeviden.

Neglingeviden är en övergödd trösklad havsvik med förbindelse till Baggensfjärden. Sundet ut till havet är både smalt och grunt - djupet är mindre än 3 meter - vilket gör att vattenområdet utgör en ovanlig livsmiljö. Neglingeviden är som mest 8 meter djup. Det biologiska livet i viken är tydligt påverkat av mänskliga aktiviteter. Hårdbotten är artfattig och glesbevuxen. Viken är troligen viktig som uppväxt- och lekområde för fisk. Andelen utsjövatten från Baggensfjärden uppgår till nästan 85 %. Avrinningsområdet domineras av villaområden, skog och Saltsjöbadens golfbana.

Utifrån Nacka kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska 10 mm nederbörd renas inom detaljplaneområdet. För att uppnå rening av 10 mm nederbörd krävs en total fördröjningsvolym på cirka 33 m³. En översiktlig avvattningsplan med föreslagen dagvattenhantering visas i figur 8. Där visas förslag på hur den erforderliga fördröjningsvolymen på totalt 33 m³ kan fördelas ut mellan olika anläggningar, och vilka ytor som lämpligen avleds till respektive anläggning.



Figur 8. Del av Översiktlig avvattningsplan. För teckenförklaring m se bilaga 1 i dagvattenutredningen.

En viktig del i utformningen av föreslagen dagvattenhantering har varit att i möjligaste mån efterlikna den naturliga vattenbalansen och bibehålla grundvattenbildningen till Tattbykärret i söder. Detta föreslås åstadkommas genom att dagvatten i största möjliga mån tillåts infiltrera i marken. Dagvatten från takytor avleds i första hand till ett öppet infiltrationsstråk längs fasaderna. Parkeringen kommer anläggas med genomsläpplig beläggning. En planbestämmelse reglerar det:

n₁ *Markytan ska vara av genomsläppligt material*

Övrig mark inom utredningsområdet föreslås anläggas som grönytor. Genom att infiltrationsstråket har en svag lutning åt söder kommer vattnet vid bräddning av anläggningen att ledas till Tattbykärret där ytterligare fördröjning och rening sker naturligt. Både infiltrationsstråk och grönytor föreslås kombineras med växtlighet för att i enlighet med Nacka kommuns riktlinjer utformas så att de upplevs som ett positivt tillskott till miljön i området. En planbestämmelse reglerar det:

n₂ *Markytan ska vara gräsbevuxen*

För planerad situation har rening i anläggningar motsvarande avvattningsplanen implementerats i beräkningsmodellen i form av infiltrationsstråk med makadam. Den årliga

föroreningsbelastningen från utredningsområdet beräknas minska för samtliga ämnen med undantag av fosfor och kadmium, se figur 9.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation		Renings-effekt (%) ⁽¹⁾	Förändring befintlig/planerad situation efter rening (%) ⁽²⁾
			Före rening	Efter rening		
Fosfor, P	kg/år	0,095	0,33	0,20	39	+111
Kväve, N	kg/år	1,5	2,5	1,4	44	-7
Bly, Pb	g/år	11	6,9	2,9	57	-73
Koppar, Cu	g/år	19	18	9,3	48	-51
Zink, Zn	g/år	67	63	20	68	-70
Kadmium, Cd	g/år	0,27	1,5	0,37	75	+37
Krom, Cr	g/år	6,5	8,4	4,2	49	-34
Nickel, Ni	g/år	7,2	9,3	4,5	51	-36
SS ⁽³⁾	kg/år	62	56	28	50	-55
Benso(a)pyren, BaP	g/år	0,024	0,023	0,011	52	-54

⁽¹⁾ Reduktion föroreningar uttryckt i % för planerad situation med och utan rening.

⁽²⁾ Procentuell förändring i föroreningsbelastning för planerad situation efter rening jämfört med befintlig situation.

⁽³⁾ SS: suspenderat material.

Figur 9. Beräknad årlig föroreningsbelastning från utredningsområdet för befintlig situation och för planerad situation, före och efter rening. Röda celler visar en ökning på mer än 10 % från befintlig situation, gröna celler en minskning på mer än 10 %, gula celler visar en förändring på +/- 10 % i jämförelse med befintlig situation.

Den årliga föroreningsbelastningen från utredningsområdet beräknas alltså minska för samtliga ämnen, med undantag av fosfor och kadmium, givet att föreslagna anläggningar för dagvattenhantering genomförs. Fosfor ökar enligt beräkningarna med 0,105 kg/år till totalt 0,20 kg/år medan kadmium enligt beräkningarna ökar med 0,10 kg/år till totalt 0,37 kg/år.

De reella utsläppen till Neglinegviken bedöms dock kunna minskas, dels genom förebyggande åtgärder, dels genom möjligheter till ytterligare rening på vattnets väg till recipienten. Förebyggande åtgärder för de teoretiska fosforutsläppen är i första hand att undvika gödsling, och för kadmium rätt materialanvändning.

Vid beräkningarna i StormTac antas en viss mängd av gödsling för grönytor, vilket bidrar till den beräknade ökade föroreningsbelastningen av näringsämnen från utredningsområdet. Utsläppen av näringsämnen från utredningsområdet kan således minimeras genom att gödsling undviks vid grönytor och planteringar. Eftersom gödsling inte är en nödvändighet inom det aktuella utredningsområdet bedöms detta som genomförbart.

Beräknad ökning av kadmium antas bero på det kadmium som enligt StormTac urlaskas ur takytorna. Detta eftersom takytan bidrar till en flödesökning i jämförelse med befintlig situation och tak (som markanvändning) i StormTacs schablonhalter genererar utsläpp av metaller. Genom materialval kan de teoretiska utsläppen minimeras. Tennishallen rekommenderas därför anläggas med tak och fasad i material utan kadmium.

Både kadmium och fosfor tas upp av växter, och reningen kan därför förbättras genom plantering av växtlighet i exempelvis det infiltrationsstråk som rekommenderas längs fasadens västra sida. Därutöver kommer vattnet att ytterligare renas på vägen mot recipienten; i Tattbykärret bedöms vatten uppehållas största delen av året. I kärret sker rening av fosfor inte bara genom växtupptag, utan även sedimentation. Vid höga grundvattennivåer eller stor nederbörds mängd avleds vatten som inte infiltrerar till grundvatten vidare i ett 250 meter lång diket innan det ansluter till dagvattennätet för att rinna vidare till Neglingeviden. Det innebär att ytterligare rening kan förväntas genom exempelvis sedimentation och växtupptag i diket.

Det faktum att en stor del av dagvattnet vid normala regn, cirka 75 % av nederbördstillfällena under ett år, planeras kunna omhändertas i grönytor och grusstråk där det finns möjlighet till infiltration till grundvattnet innebär också goda möjligheter till en minskad dagvattenavrinning från området. Denna infiltration till grundvattnet från anläggningarna tillkommer utöver den i beräkningarna redovisade reningen.

Utsläppet av kadmium minimeras genom val av tak- och fasadmaterial som inte riskerar att urlaska kadmium eller andra miljöfarliga metaller. Den beräknade föroreningshalten för kadmium från utredningsområdet är 0,18 µg/liter. Det understiger gränsvärdena för kemisk ytvattenstatus, som för recipienten är 0,20 µg/liter (HVMFS 2019:25). Enligt StormTacs schablonreningseffekter för våtmarker är dessutom reningsgraden 80 % för kadmium.

Skyfall

I Structors dagvattenutredning (2021-09-08) behandlas även risken för översvämningar pga skyfall. Ingen information om kända översvämningssproblem har framkommit. Vid ett platsbesök under april 2021 observerades en mindre vattensamling på Samskolevägen norr om undersökningsområdet.

Vattendjupen i vattensamlingen är enligt skyfallsmodellen och översvämningsskarteringen relativt små; 0,1 - 0,2 m, jämför figur 10.

Vattnet från fotbollsplanen och parkeringens södra delar avrinner åt sydöst ner i Tattbykärret. Det antas fortsätta under järnvägen i sydost. Ytterligare öster om den ligger Tattbyvägen som enligt kommunens skyfallsanalys riskerar att översvämmas vid skyfall, se figur 10. Structor anger (mail 2021-09-16) att Tattbykärret har lägre vattennivåer än området öster om järnvägen, trots att det ligger på samma marknivåer. Det visar att det finns ytterligare buffringkapacitet i Tattbykärret vid skyfall. Förändringarna i avrinningsriktningarna som ombyggnationen medför är utöver detta små (det är bara en del

av parkeringsytan som idag avrinner till lågpunkten i vägen i norr som i planerad situation kommer avrinna mot Tattbykärret). Det kommer även genom de föreslagna dagvattenlösningarna finnas en volym i infiltrationsstråket som kommer att fyllas upp vid skyfall, till skillnad från i befintlig situation. Baserat på detta är Structors bedömning att området öster om järnvägen inte kommer att påverkas av den föreslagna ombyggnationen.



Figur 10. Utdrag från Nacka kommuns skyfallsanalys (klimatfaktor 1,2). Utredningsområdets ungefärliga lokalisering är markerad med en svartstreckad ellips.

Enligt dagvattenutredningen kommer anläggandet av den nya hallen utifrån planerade taklutningar och föreslagna dagvattenhantering ge en minskad avrinning mot lågpunkten i gatan i norr. Istället kommer vattnet att i större utsträckning ledas söderut mot Tattbykärret. Kärret fungerar som en naturlig översvämningssyta som kan kvarhålla vattnet under lång tid och som därmed avlastar nedströms belägna områden.

För att minimera risken för skador på tillkommande bebyggelse till följd av översvämningar bör den placeras något högre än omgivande mark för att säkerställa att vatten inte rinner in mot byggnaden. (P105, Svenskt Vatten)

Förutsatt att utredningsområdet höjdsätts så att vatten vid skyfall avleds ytligt till Tattbykärret i söder, och i viss mån till omgivande gatumark, bedöms det inte föreligga någon översvämningssrisk inom utredningsområdet eller nedströms det.

Så genomförs planen

I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	oktober-november 2021
Granskning	februari-mars 2022
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	augusti 2022
Laga kraft tidigast*	september 2022

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Detaljplanen omfattar utbyggnad av kvartersmark. Ett genomförandeavtal har upprättats mellan Nacka kommun som är fastighetsägare och Lawn Tennisklubb. Utbyggnad enligt detaljplanen kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft och nödvändiga lov och tillstånd har beviljats och avtal upprättats. Byggstart kan preliminärt tidigast ske under kvartal 4 år 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisar hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Kvartersmark

Saltsjöbadens Lawntennisklubb ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark. Flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Avtal

Nedan redovisar de avtal som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Genomförandeavtal

Nacka kommun och Saltsjöbadens Lawntennisklubb har tecknat ett genomförandeavtal som beslutades av kommunstyrelsen den 8 december 2020 (KFKS 2020/904). Enligt avtalet ska Saltsjöbadens Lawntennisklubb stå för samtliga kostnader hänförliga till tillbyggnaden, detaljplanearbetet, kommunens anläggande och iordningsställande av ny parkeringsyta samt flytt av återvinningsbehållarna. Tennisklubben ska också bekosta den nya fotbollsplanen upp till ett belopp om 2,5 miljoner kronor, vilket motsvarar hälften av den uppskattade totalkostnaden för att anlägga en ny fotbollsplan.

Planavtal

Planenheten och Enheten för fastighetsförvaltning tecknade 2021 ett detaljplaneavtal. Avtalet innebär att Enheten för fastighetsförvaltning förbinder sig att bekosta alla kostnader tillhörande arbetet med detaljplanen.

Tomträttsavtal

Kommunen och Saltsjöbadens Lawn Tennisklubb avser att komma överens om upplåtelseformen för det nya området och förhandla om avtal för upplåtelsen. Avtalet ska omfatta både det befintliga och det nya markområdet och ersätta det arrendeavtal som idag finns mellan kommunen och tennisklubben. Tomträttsupplåtelsen innebär att marken behöver avstyckas och en ny fastighet bildas. Saltsjöbadens Lawn Tennisklubb ska betala en årlig ersättning till kommunen för markupplåtelsen. Den årliga ersättningen ska bestämmas utifrån upplåtelseform och markens marknadsvärde vid tidpunkten för upplåtelsen. Enheten för fastighetsförvaltning ansvarar för upplåtelse av mark.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Särskild hänsyn till natur under byggtid

Planområdet angränsar till naturreservatet Tattby. Rötter från träd i reservatet eller i angränsande naturytor sträcker sig in i planområdet. Rötter från träd i reservatet får inte skadas mer än nödvändigt och handhas på varsamt sätt, exempelvis att rötter ska beskäras med raka snitt och vid längre period av friläggning av rötter täcks dessa med helst rotdraperi.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Avstyckning

Kommunen har ansökt om Lantmäteriförrättning för att stycka av ett område från Fastigheten Tattby 38:1 som avses upplåtas med tomträtt till Saltsjöbadens Lawn Tennisklubb. Marken som avses avstyckas planläggs som kvartersmark i detaljplanen och omfattar både befintlig hall samt den planerade utbyggnaden. Fastigheten Tattby 38:1 kommer därmed att avstå ett markområde om cirka 8000 kvadratmeter som ska bilda den nya fastigheten/avstyckningslotten. Den nya fastigheten/avstyckningslotten kommer fortsättningsvis att ägas av Nacka kommun men omfattas av kommande tomträttsupplåtelse.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Saltsjöbadens Lawn tennisklubb bekostar alla nödvändiga fastighetsbildnings-, bygg och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt bekostar nödvändiga lov, tillstånd och avgifter enligt vid tidpunkten gällande taxor hos respektive myndighet och ledningsägare.

Fastighetsägaren bekostar därmed även omhändertagande av dagvatten från kvartersmark samt bygg- och anläggningskostnader och drift av vatten- och spillvattenanläggningar inom kvartersmark.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Förrättningskostnader

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättningar för genomförande av kvartersmark. Saltsjöbaden Lawn tennisklubb står för bekostande av lantmäteriförrättningar för genomförande av kvartersmark.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) samt avgift för avfallshantering betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och Avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor. Tillkommande ytor efter erlagt anslutningsavgift ska anmälas och betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall AB.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljökonsekvenser

Med föreslagen dagvattenhantering minskar föroreningsbelastningen av flertalet ämnen i recipienten.

Enligt organisationen Byggföretagen står bygg- och anläggningssektorn för cirka 20 procent av landets klimatutsläpp. Tillbyggnaden av hallen kommer genom exempelvis materialanvändning och transporter att öka klimatpåverkande gasers utsläpp. Till det kommer utsläpp till följd av den långsiktiga driften av hallen.

Sociala konsekvenser

Planförslaget är positivt ur ett barnperspektiv då barn ges en större möjlighet att nyttja platser för undervisning, motion, och lek. Det i sin tur bidrar till barnets rätt till utveckling samt bästa möjliga hälsa. Tillbyggnaden av tennisanläggningen ökar tillgången och möjligheten för barn att spela racketsport i Nacka kommun. Då den befintliga fotbollsplanen ska ersättas av en ny fotbollsplan i närområdet kommer utbyggnaden av tennisanläggningen varken att påverka eller hindra barns möjlighet till lek och aktivitet.

Planområdet ligger med gångavstånd till kollektivtrafik vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv. Planområdet och dess omgivning består av idrottsverksamhet och skola vilket innebär att området främst befolkas under dagtid. Det innebär att området kan upplevas otryggt under kvällar och nätter då färre rör sig inom området och den sociala kontrollen minskar. Förändringen av det aktuella planområdet från en öppen yta bestående av en fotbollsplan och en parkeringsyta till en idrottshall ställer krav på byggnaden för att den inte ska upplevas som för sluten och anonym. För att bidra till att skapa trygghet i området och runt omkring är det också viktigt att gatumiljön är väl belyst och att hög vegetation utmed vägar och gångvägar undviks. Många av trygghetsfrågorna är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskedet, och framförallt för det framtida underhållet.

Genom att tennishallen byggs ut bidrar detaljplanen till ökad tillgänglighet för idrottsverksamhet vilket kan ha en positiv effekt för folkhälsan.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande påverkar kommunens investeringsmedel om totalt 5 miljoner kronor för ersättning av fotbollsplanen samt övriga nödvändiga åtgärder för att möjliggöra en tillbyggnad av tennisanläggningen i Tattby. Kommunfullmäktige har i beslut den 16 november 2020 § 343, beslutat att bevilja investeringsmedel om totalt 5 miljoner kronor. Tennisklubben ska bekosta den nya fotbollsplanen upp till ett belopp om 2,5 miljoner kronor, vilket motsvarar hälften av den uppskattade totalkostnaden för att anlägga en ny fotbollsplan. Saltsjöbadens Lawntennisklubb ska stå för samtliga kostnader hänförliga till tillbyggnaden, detaljplanearbetet, kommunens anläggande och iordningsställande av ny parkeringsyta samt flytt av återvinningsbehållarna.

Detaljplanens genomförande bedöms inte öka driftkostnader för kommunen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och sakägare inom planområdet.

Kommunen har ansökt om Lantmäteriförrättning för att stycka av ett område från Fastigheten Tattby 38:1 som avses upplåtas med tomträtt till Saltsjöbaden Lawn tennisklubb. Marken som avses avstyckas planläggs som kvartersmark i detaljplanen och omfattar både befintlig hall samt den planerade utbyggnaden. Fastigheten Tattby 38:1 kommer därmed att avstå ett markområde om cirka 8000 kvadratmeter som ska bilda den nya fastigheten/avstyckningslotten. Den nya fastigheten/avstyckningslotten kommer fortsättningsvis att ägas av Nacka kommun men omfattas av kommande tomträtts-upplåtelse.

Lawn tennisklubb bekostar alla nödvändiga fastighetsbildnings-, bygg och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt bekostar nödvändiga lov, tillstånd och avgifter enligt vid tidpunkten gällande taxor hos respektive myndighet och ledningsägare.

Den nya detaljplanen bekräftar befintlig verksamhet och möjliggör ny byggrätt för idrottsändamål. Nya byggnader kan med stöd av detaljplanen uppföras.

Planförslaget innebär att parkeringskapaciteten ökar i området med 29 parkeringsplatser. Ett antal parkeringsplatser kommer dock att omplaceras inom närområdet. Antalet parkeringsplatser bedöms kunna tillgodose behovet av parkeringsplatser i området. Fordonstrafikflödena förbättras med strukturerade parkeringsplatser, hämta- och lämnaplatser och förtydligande av vägnätet.

Medverkande i planarbetet

Kristina Källqvist	Planarkitekt	Planenheten
Iza Bisander	Trafikplanerare	Planenheten
Emily Sedin	Landskapsarkitekt	Planenheten
Anna Dominkovic	Miljöplanerare	Miljöenheten
Elisabeth Rosell	Kommunekolog	Enheten förvaltning utemiljö
Anders Rosqvist	Projektledare	Enheten fastighetsförvaltning
Malin Hultman	Markingenjör	Mark och fastighetsutveckling
Mona Berkevall	Projektledare	Nacka Vatten & Avfall AB

Planenheten



Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Kristina Källqvist
Planarkitekt